

RELATÓRIO DA FISCALIZAÇÃO

Objeto da fiscalização: Necessidades de adequações para aluguel de imóvel à implantação da USF VASSOURAL

Localização: Rua João Cordeiro de Souza, nº 22, Vassoural, Caruaru - PE

Data da fiscalização: 25 de março de 2025

Órgão fiscalizador: Secretaria Municipal de Saúde - SMS

O presente relatório tem como objeto apresentar os resultados da fiscalização realizada no imóvel, como problemas encontrados e pontos a serem ajustados para a correta e aceitável utilização do mesmo. É importante destacar que mais do que um parecer técnico o presente relatório tem a finalidade de descrever os deveres do locador e locatário para a manutenção do imóvel.

É levada em consideração principalmente a LEI N° 8.245, de outubro de 1991 conhecida como A LEI DO INQUILINATO, além das normativas técnicas e de segurança para vistoria de imóvel como exemplo a ABNT NBR 16747;2020.

Foi verificada as condições de habitação do imóvel com relação a infraestrutura, instalações elétricas e hidráulicas e segurança do imóvel. De modo geral, o imóvel apresenta características regulares, porém necessita de ajustes pertinentes para que a unidade de saúde funcione.

Para que a locação do imóvel seja viável, garantindo a economicidade, a viabilidade técnica e a responsabilidade na gestão dos recursos públicos municipais, faz-se necessário que **todas as adequações estruturais sejam executadas pelo locador**. De acordo com o **Código Civil (Lei nº 10.406/2002, Art. 566)** e a **Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991, Art. 22, I e IV)**, é dever do proprietário entregar o imóvel em condições adequadas para seu uso, responsabilizando-se por qualquer vício ou defeito anterior à locação. Além disso, a **ABNT NBR 5671/1990** estabelece diretrizes para a correta manutenção das edificações, garantindo que a estrutura atenda aos requisitos mínimos para sua ocupação.

Somente após a realização das adequações necessárias e a devida comprovação de conformidade com normas técnicas e demais regulamentos aplicáveis, o imóvel estará apto para a formalização do contrato de locação e para o recebimento das unidades descritas. Dessa forma, assegura-se que o espaço esteja em conformidade com as exigências de segurança, funcionalidade e habitabilidade, evitando impactos indevidos aos cofres públicos e garantindo a adequada prestação dos serviços à população.

A seguir, serão elucidados todos os pontos necessários para a implantação da unidade de saúde, a fim de que seja tomada as devidas decisões acerca do aluguel do imóvel.

É importante destacar e já esclarecer que no imóvel destacado será possível a implantação de duas unidades de saúde, a saber:

- Recepção;
- Farmácia;
- 2 consultórios médicos;
- 2 enfermarias;
- 1 sala de vacina;
- 1 sala de procedimento;
- 1 sala de coleta;
- 1 farmácia;
- 1 banheiro para funcionários;
- 1 banheiros para pacientes;
- Copa;
- Área de serviço;
- Despensa;
- Apoio para ACS.

Foto 1 – Fachada principal do imóvel



Fonte – Autor 2025

DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES NO PAVIMENTO TÉRREO DA ESTRUTURA

O imóvel possui os seguintes cômodos:

- Garagem coberta com pátio descoberto;
- Sala de estar;
- Sala de jantar;
- 2 quartos;
- 1 banheiro social, 1 suíte com banheiro;
- Cozinha;
- Despensa;
- Área de serviço;
- Pátio descoberto;
- Primeiro andar com banheiros.



De modo geral, o imóvel apresenta conjunto estrutural apto para a utilização estando apenas pendentes as adequações necessárias para a que se destina. Não foram detectados problemas físicos e estruturais. Entretanto, algumas patologias são apresentadas pela falta de cuidados durante a execução da obra.

A eflorescência foi a patologia mais comum encontrada durante a fiscalização. Tal fenômeno se dá pelo acúmulo de sais solúveis no material utilizado (material de baixa qualidade ou sem procedência), ou execução inadequada do método construtivo.

A capilaridade também é processo que pode causar patologias como a eflorescência, manchas de umidade nas paredes, especialmente nas regiões inferiores esse processo ocorre pela infiltração do fluido por um material poroso. A ocorrência eflorescência pode ser considerada uma prova de que a fundação não foi impermeabilizada corretamente o que permitiu que o processo de capilaridade ocorresse.

Sendo assim, os problemas encontrados provenientes de tais patologias são de **responsabilidade do locador** saná-los, visto que são patologias provenientes de problemas construtivos, que levam principalmente a problemas estruturais.

Esses problemas foram encontrados em sua totalidade em partes externas do imóvel e nos quartos.

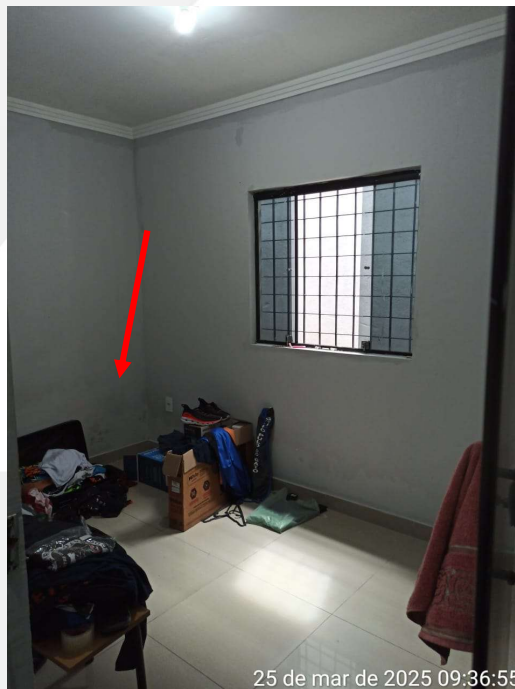


Foto 2 – Presença de eflorescência (infiltração)



Fonte – Autor 2025

Foto 3 – Presença de eflorescência (infiltração)



Fonte – Autor 2025

Nos quartos, foi possível detectar a presença de possível eflorescência ou infiltração nas paredes. Na suíte, também foi detectada presença de infiltração.

Dessa forma, será necessária averiguação de possível infiltração oriunda das áreas molhadas, ou seja, dos banheiros existentes no imóvel, visto que estes fazem divisa com os quartos citados.

DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas apresentam estar em funcionamento, atendendo as normativas técnicas e em acordo para a correta devolução do imóvel. Tanto as TUGS como TUE estão em funcionamento e lâmpadas.

É válido ressaltar que de acordo com as alterações que são necessárias para a implantação da unidade de saúde é necessário também fazer ajustes nas instalações elétricas para que o sistema esteja de acordo com a locação.

Os pontos de iluminação dos ambientes gerais como sala, sala de jantar e cozinha precisarão passar por alterações de locação visto que os ambientes serão implantados salas o que se faz necessário a realocação e aumento dos

pontos de iluminação bem como os interruptores para que seja possível acender a lâmpada de cada consultório de forma independente.

Todo esse processo se faz necessário também para as tomadas de uso geral, com a separação de ambientes existe o aumento de pontos de tomadas para comportar a nova locação.

DAS INSTALAÇÕES DOS ARES CONDICIONADOS

Toda a instalação referente aos ares deverá ser feita conforme as normativas técnicas. Foi possível observar que de acordo com a nova locação haverá um aumento de carga na instalação dos aparelhos condicionadores de ar, com isso todo o sistema elétrico, drenagem e passagem de kits do sistema deverá ser feito visto que são sistemas que precisam trabalhar de forma independente do geral.

DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

No âmbito geral as instalações hidráulicas estão em funcionamento adequado, torneiras funcionando, descargas e chuveiros funcionando.

É válido ressaltar que de acordo com as alterações que são necessárias para a implantação da unidade de saúde é necessário também fazer ajustes nas instalações hidráulicas para que o sistema esteja de acordo com a locação.

Novos pontos de água para atendimento nos consultórios, salas de procedimentos e vacina precisará passar por ajustes visto que esses ambientes não possuem pontos de água. Entretanto foi verificado que existe a possibilidade de criar tais pontos com pequenas intervenções no ambiente.

DO ACABAMENTO

Foi verificado todo o acabamento como pintura, revestimento cerâmico de parede e piso e conforme vistoria determinou-se que estavam em conformidade e com bom aspecto.



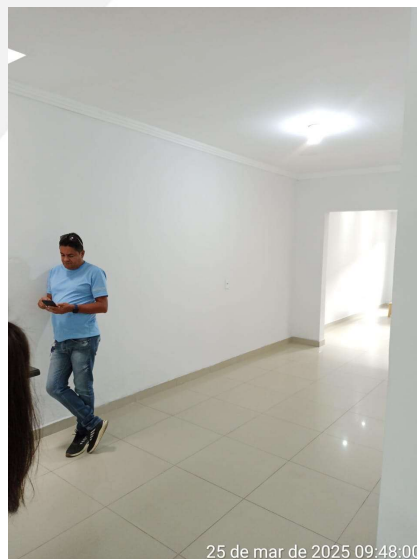
CARUARU
PREFEITURA

Foto 4 – Área destinada a cozinha



Fonte – Autor 2025

Foto 5 – Área destinada a sala de jantar



Fonte – Autor 2025

Foto 6 – Área destinada a sala de estar



Fonte – Autor 2025

Foto 7 – Área destinada ao quarto



Fonte – Autor 2025



CARUARU
PREFEITURA

Foto 8 – Área de serviço



Fonte – Autor 2025

Foto 9 – Banheiro



Fonte – Autor 2025

Foto 10 – Área dos fundos



Fonte – Autor 2025

Foto 11 – Garagem coberta

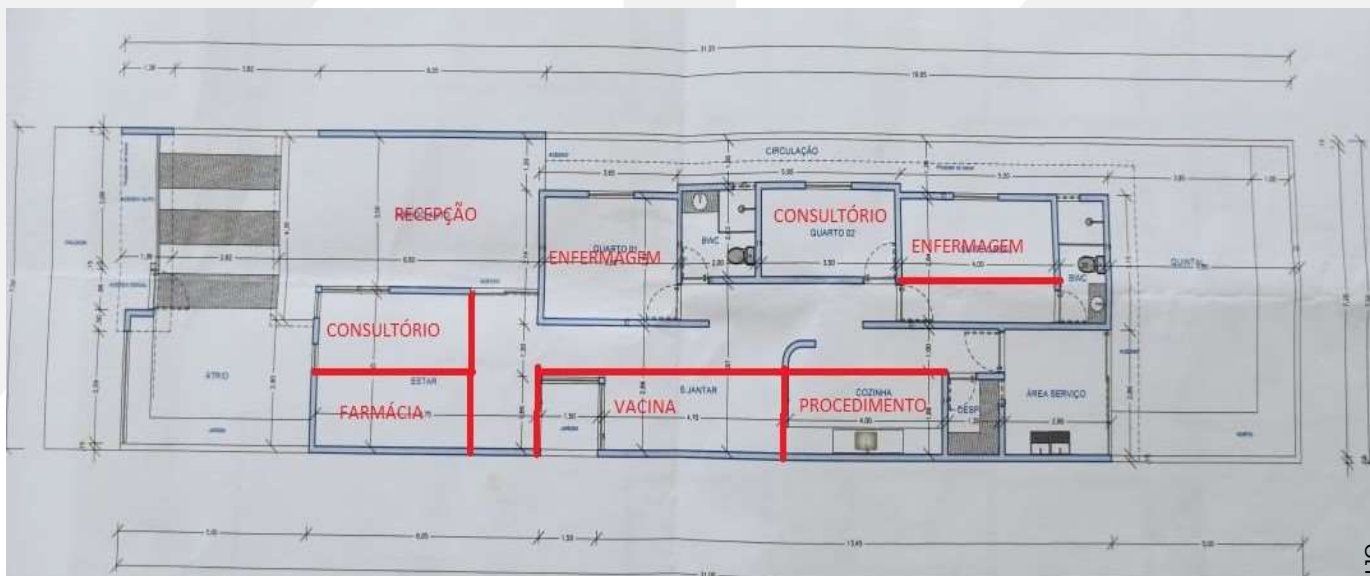


Fonte – Autor 2025

DA LOCAÇÃO

A seguir, apresenta-se a planta baixa do imóvel em questão, visando ilustrar os ambientes existentes e as adequações necessárias para a locação da unidade de saúde. As divisões internas devem executadas por meio de divisórias de gesso, possibilitando a setorização dos espaços conforme as exigências funcionais. Além disso, será necessária a instalação de pontos de água nos ambientes que atualmente não dispõem dessa infraestrutura, com exceção da recepção e da sala de procedimentos, sendo esta última contemplada com um ponto hidráulico. Da mesma forma, a rede elétrica demandará adequações, incluindo a instalação de pontos de iluminação e tomadas em cada ambiente, bem como a previsão de infraestrutura para aparelhos de ar-condicionado, que deverão contar com circuitos elétricos individuais para garantir seu correto funcionamento.

Foto 12 – Locação do imóvel com as alterações necessárias



Fonte – Autor 2025

DAS RESPONSABILIDADE PAVIMENTO TÉRREO

Do locador:

Camadas de regularização (Chapisco e Reboco): Problemas descritos no relatório referente as patologias causadas pela eflorescência e infiltração, deve escarificar as camadas de regularização impermeabilizar e regularizar para que sejam feitos os procedimentos de pintura.

Instalações elétricas: Devido a necessidade da nova locação as alterações elétricas necessárias se dão a responsabilidade do locatário.

Instalações hidráulicas: Devido a necessidade da nova locação as alterações hidráulicas necessárias se dão a responsabilidade do locatário.

Instalações de divisórias: Devido a necessidade da nova locação as divisórias devem ser necessárias para a correta separação dos ambientes.

Pintura: A pós a conclusão das camadas de regularização deve ser feitos os procedimentos de pintura.

Do locatário:

Elaboração dos trâmites legais: Após a conclusão e aceite dos serviços de responsabilidade do locador o locatário estará autorizado a seguir com esses trâmites.

DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES NO SEGUNDO PAVIMENTO DA ESTRUTURA

Durante a vistoria realizada no segundo pavimento do imóvel, constatou-se a necessidade de adequação do espaço para viabilizar a implantação de uma ala administrativa. O ambiente, em seu estado atual, encontra-se sem divisões internas, com o piso ainda em contrapiso, sem qualquer tipo de revestimento, enquanto as paredes permanecem apenas na alvenaria, sem chapisco, reboco ou pintura. Além disso, o teto não possui forro, deixando a infraestrutura exposta e comprometendo tanto a estética quanto a proteção dos elementos estruturais.

No que se refere aos banheiros, verificou-se que necessitam de acabamentos, sendo que o sanitário à direita carece de vaso sanitário, chuveiro e revestimento cerâmico nas paredes, impossibilitando sua utilização adequada e em conformidade com as exigências de higiene e segurança.

Para que o espaço seja utilizado como ala administrativa, é essencial que atenda às normativas técnicas e de habitabilidade, garantindo condições adequadas de uso e preservação da edificação.

A seguir apresenta-se algumas normativas técnicas a respeito da necessidade:

- **ABNT NBR 13755/1996** define critérios para a aplicação de revestimentos de paredes e pisos, assegurando proteção contra desgastes e infiltrações.
- **ABNT NBR 15575/2021**, que trata do desempenho das edificações, estabelece exigências mínimas para habitabilidade, durabilidade e segurança, reforçando a necessidade de acabamentos adequados.
- **ABNT NBR 7200/1998** normatiza os procedimentos para execução de rebocos
- **ABNT NBR 9452/2016** determina diretrizes para a aplicação de chapisco, ambos essenciais para a durabilidade da alvenaria.
- **NR 24** – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, do Ministério do Trabalho, exige que banheiros destinados a funcionários sejam devidamente equipados e revestidos com materiais que facilitem a limpeza e a higienização.

Diante do exposto, é imprescindível que seja providenciado a conclusão das etapas construtivas pendentes, incluindo a regularização do piso, a aplicação de chapisco e reboco nas paredes, a pintura ou revestimento cerâmico nos sanitários e a instalação de forro no teto, garantindo que o ambiente esteja em conformidade com as normas vigentes caso haja a real necessidade de utilização desse ambiente.

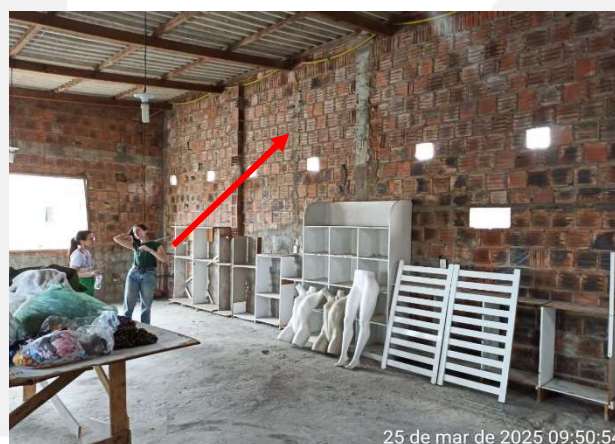
Também, vale destacar que só é possível eventuais adaptações internas, como a criação de divisões com o uso de divisórias, assegurando um espaço funcional, seguro e adequado ao uso administrativo pretendido após a conclusão desses serviços para que os parâmetros técnicos corretos sejam seguidos.

Foto 13 – Ambientes sem revestimentos



Fonte – Autor 2025

Foto 14 – Ambientes sem revestimentos



Fonte – Autor 2025

Foto 15 – Banheiro sem revestimento



Fonte – Autor 2025

Foto 16 – Banheiros sem equipamentos



Fonte – Autor 2025



CARUARU
PREFEITURA

Foto 17 – Acesso ao segundo pavimento



Fonte – Autor 2025

Foto 18 – Acesso interno ao segundo pavimento



Fonte – Autor 2025

Foto 19 – Segundo banheiro no pavimento



Fonte – Autor 2025

Foto 20 – Segundo acesso ao pavimento



Fonte – Autor 2025

DAS RESPONSABILIDADE SEGUNDO PAVIMENTO

Do locador:

Camadas de regularização (Chapisco e Reboco): Problemas descritos no relatório referente as patologias causadas pela falta das camadas de regularização e proteção da alvenaria é de suma responsabilidade do locador conforme as normas vigentes e LEI N° 8.245, de outubro de 1991 conhecida como A LEI DO INQUILINATO, além das normativas técnicas e de segurança para vistoria de imóvel como exemplo a ABNT NBR 16747;2020 por se tratar de procedimentos extra manutenção do ambiente.

Instalações elétricas: Devido a necessidade da nova locação as alterações elétricas necessárias se dão a responsabilidade do locatário.

Instalações hidráulicas: Devido a necessidade da nova locação as alterações hidráulicas necessárias se dão a responsabilidade do locatário.

Instalações de divisórias: Devido a necessidade da nova locação as divisórias devem ser necessárias para a correta separação dos ambientes.

Pintura: A pós a conclusão das camadas de regularização deve ser feitos os procedimentos de pintura.

Do locatário:

Elaboração dos trâmites legais: Após a conclusão e aceite dos serviços de responsabilidade do locador o locatário estará autorizado a seguir com esses trâmites.

DA CONCLUSÃO

Importante destacar que se aceito o imóvel comportará dois centros de saúde, uma vez que a terceira unidade de saúde continuaria a funcionar nas instalações da ONG Lar Padre Teofanio, localizada na Rua do Alcides Luiz de Oliveira, 175 - Vassoural, Caruaru – PE.

Diante dos fatos apresentados até então neste relatório, faz-se necessário elucidar:

- O imóvel é adequado e não apresenta problemas estruturais significativos apenas de modificações de locação;
- O imóvel necessita de intervenções por parte do locador para correta aceitação a locação;
- É necessária a implantação de divisórias para adequação da unidade de saúde;
- É necessária a adequação de pontos hidrossanitários e elétricos considerando os novos ambientes criados;
- É necessária a adequação da climatização para todos os ambientes.

É válido ressaltar que os problemas que cabem a serviços de manutenção do imóvel conforme a LEI N° 8.245, de outubro de 1991 conhecida como A LEI DO INQUILINATO cabe ao locatário pós assinatura do contrato, bem como os serviços estruturais e adaptações para locação e **TODOS OS PROBLEMAS ADEVINDO DOS MESMOS** são de responsabilidade do locador do imóvel.

Também cabe ao locador entregar o imóvel em condições de acordo com as normativas técnicas vigentes, normativas essas citadas no presente relatório.

A realização desses reparos no imóvel é crucial para garantir a segurança, conforto e entrega correta, recomenda-se então que o locador tome as medidas cabíveis para a pronta realização dos reparos referentes as suas responsabilidades conforme foram descritas durante este parecer.

A conclusão dessas pendências atende não só às exigências normativas como também contribui para a valorização e correta entrega do ativo.



CARUARU
PREFEITURA

Por fim, quaisquer esclarecimentos técnicos adicionais, bem como eventuais orientações complementares necessárias para a adequada correção das inconformidades apontadas, poderão ser fornecidos pelo autor deste parecer técnico. Ademais, o responsável se coloca à disposição para colaborar na efetiva resolução das questões identificadas para a correta locação, garantindo que as adequações sejam executadas em conformidade com os padrões de qualidade, segurança e funcionalidade exigidos.



28 de março de 2024

Mickael Franklin de Araujo

Engenheiro Civil – CREA PE 1822264022



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 69E4-80E0-8944-89AD

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MICKAEL FRANKLIN DE ARAUJO (CPF 068.XXX.XXX-11) em 31/03/2025 14:11:56 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/69E4-80E0-8944-89AD>